



CITTA' DI COSENZA

Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

Deliberazione n. 2 del 15/01/2014

Oggetto:

Adesione al Progetto "Patrimonio Comune" dell'ANCI.

L'anno duemilaquattordici, il giorno quindici del mese di gennaio, a partire dalle ore 11.15, nella Sala delle riunioni di Giunta del Palazzo Municipale, con l'assistenza del Segretario Generale Francesco GROSSI, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno nelle persone seguenti e alla presenza del Sindaco Mario OCCHIUTO:

		Pres.	Ass.
Luciano VIGNA	V.Sindaco	X	-
Davide BRUNO	Asses.	-	X
Giuseppe DE ROSE	""	X	-
Martina HAUSER	""	X	-
Massimo LO GULLO	""	X	-
Carmine MANNA	""	X	-
Nicola MAYERA'	""	X	-
Manfredo PIAZZA	""	X	-
Rosaria SUCCURRO	""	X	-

LA GIUNTA

RITENUTA la necessità che sull'argomento indicato in oggetto siano formalmente assunte le determinazioni della Città;

Letta ed esaminata la proposta di deliberazione (n. 3/2014) che si riporta integralmente:

SETTORE 12 - PROGRAMMAZIONE RISORSE FINANZIARIE - BILANCIO - TRIBUTI

Proponente DATTIS UGO (DIRETTORE SETTORE)

VISTO l'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

VISTO il decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85, recante «*Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42*»;

VISTI gli articoli 33 e 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 modificati dal decreto-legge 95/2012 con cui viene dato nuovo impulso alla valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico;

CONSIDERATO che il Comune di Cosenza è associato da tempo all'ANCI e beneficia dei servizi informativi e di assistenza previsti dall'ANCI e offerti dalle proprie strutture tecniche in base alla legge e al proprio Statuto;

CONSIDERATO che ANCI ed IFEL hanno avviato nel mese di dicembre 2009, il Progetto «Obiettivo Patrimonio Immobiliare» finalizzato a supportare i Comuni in relazione alle attività di censimento, analisi del portafoglio immobiliare e attuazione delle scelte strategiche in materia di patrimonio immobiliare;

CONSIDERATO che l'ANCI, attraverso le sue strutture tecniche, offre attività di supporto ai Comuni per la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà e per l'attuazione del decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85 mediante l'attivazione del Progetto «Patrimonio Comune», che prevede tre livelli di supporto, così come indicato nella nota illustrativa allegata:

- **I Livello: assistenza informativa di base per l'acquisizione dei beni** di cui al decreto sul Federalismo Demaniale (*i.e.* decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85);

- **II Livello: aggiornamento normativo** sulle opportunità esistenti relative alla valorizzazione immobiliare, **nonché assistenza informativa di base e formazione** sul tema della **gestione attiva del patrimonio**;

- **III Livello: assistenza tecnica e affiancamento** finalizzato alla **concreta attuazione** di progetti di valorizzazione in relazione a uno, o più, dei tre *step* di lavoro previsti dal Progetto «Obiettivo Patrimonio Immobiliare»;

PRECISATO che il supporto cui si riferisce la presente deliberazione è relativo al I e II Livello di intervento previsto nel Progetto «Patrimonio Comune» dell'ANCI;

CONSIDERATO che nell'ambito del Progetto «Patrimonio Comune», l'ANCI, al fine di accrescere su questi temi le competenze e la specializzazione da mettere a disposizione degli enti locali, ha costituito in data 17 aprile 2012 la **Fondazione Patrimonio Comune** che ha lo scopo di sviluppare e diffondere la cultura della valorizzazione e della gestione attiva del patrimonio di proprietà dei Comuni italiani, supportando e collaborando con tutti i soggetti, sia pubblici che privati, interessati a compiere operazioni straordinarie sugli *asset* degli enti locali;

CONSIDERATO che relativamente alla copertura dei costi di tale Progetto, l'ANCI ha previsto un contributo annuale diversamente fissato in ragione della popolazione e delle caratteristiche. Tale contributo è determinato in:

- 500 (cinquecento) euro per i Comuni sotto i 5.000 abitanti;
- 1.000 (mille) euro per i Comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti e fino a 50.000 abitanti che non siano capoluogo di provincia;
- 2.000 (duemila) euro per i capoluoghi di provincia e per tutti gli altri Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti.

CONSIDERATO che con il versamento del contributo annuale di cui al punto precedente, il Comune acquisisce, per il relativo anno solare, lo *status* di partecipante alla Fondazione Patrimonio Comune;

PRECISATO che tale *status* comporta l'accesso non oneroso ai supporti di I e II livello (attività di base) così come dettagliati annualmente nella «declinazione operativa del Progetto Patrimonio Comune» a cura

di FPC (versione 2013 allegata al presente atto);

CONSIDERATO che l'ANCI ha espressamente richiesto l'adozione di apposita deliberazione di Giunta comunale per l'adesione al Progetto «Patrimonio Comune» (cfr. <http://www.fondazionepatrimoniocomune.anci.it/index.cfm?layout=sezione&IdSez=813349>);

VISTO il vigente Statuto comunale;

VISTO il Regolamento di contabilità, deliberato dal Consiglio comunale con provvedimento n. 29 del 27 giugno 1996;

VISTO il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e successive modificazioni;

*si propone alla Giunta comunale di deliberare,
per quanto esposto in narrativa, che qui si intende integralmente riportato:*

1. Di aderire al Progetto «Patrimonio Comune» dell'ANCI che - fino ad eventuale revoca - prevede il versamento di un contributo annuale pari ad Euro 2.000,00.
2. Di stanziare, quale contributo per l'anno 2014, la somma di Euro 2.000,00 a valere sul capitolo 1334 del redigendo bilancio di previsione 2014.
3. Di dare mandato al dirigente/referente competente, avv.to Ugo Dattis (Tel. 0984-813504 - *e-mail* : dattis@comune.cosenza.it), di provvedere ad impegnare e liquidare la somma di Euro 2.000,00 e di adottare ogni atto utile all'esecuzione del Progetto «Patrimonio Comune».
4. Di disporre che il presente atto venga pubblicato nell'Albo pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e successive modificazioni.

Copia del presente atto sarà trasmessa, a cura dell'Ufficio Archivio, anche mediante procedura informatica, per quanto di competenza e/o per opportuna conoscenza, a: Sindaco/Gab.; Assessorato al Bilancio e Tributi - Gestione e Valorizzazione del Patrimonio; Segretariato Generale; Direttore del III Dipartimento Economico Finanziario e del 12° Settore: Programmazione Risorse finanziarie - Bilancio - Tributi; Direttore del 4° Settore: Appalti e Contratti; Direttore del I Dipartimento Amministrativo; Direttore del II Dipartimento Tecnico; Presidente del Collegio dei Revisori.

Visto che la stessa è corredata dai pareri richiesti dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, che si riportano integralmente di seguito:

Pareri sulla proposta di deliberazione espressi ai sensi dell'art. 49 c. 1 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267:

- Parere di REGOLARITA' TECNICA del responsabile del Servizio interessato:

Motivazione:

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Cosenza 15/01/2014

Il Direttore di Sett./Staff
F.TO DATTIS UGO

- COPERTURA FINANZIARIA e relativa motivazione.

Parere Favorevole: Si

La somma di Euro 2.000,00 trova copertura finanziaria sul capitolo 1334 del redigendo capitolo del bilancio 2014.

Al relativo impegno di spesa si provvederà con successivo atto da parte del settore proponente.

Cosenza 15/01/2014

Il Direttore di Settore
F.TO DATTIS UGO

- Parere di REGOLARITA' CONTABILE: Ufficio Ragioneria

Motivazione:

Visto il parere tecnico amministrativo;

Visto il T.U.E.L. N.267/00;

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. N. 267/00.

Cosenza 15/01/2014

Il Direttore di Settore

F.TO DATTIS UGO

RITENUTO che il proposto atto deliberativo sopperisce, in modo adeguato alle circostanze prospettate, alla necessità di provvedere sull'argomento in oggetto;
Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

DELIBERA

1. Di aderire al Progetto «Patrimonio Comune» dell'ANCI che - fino ad eventuale revoca - prevede il versamento di un contributo annuale pari ad Euro 2.000,00.
2. Di stanziare, quale contributo per l'anno 2014, la somma di Euro 2.000,00 a valere sul capitolo 1334 del redigendo bilancio di previsione 2014.
3. Di dare mandato al dirigente/referente competente, avv.to Ugo Dattis (Tel. 0984-813504 - *e-mail* : dattis@comune.cosenza.it), di provvedere ad impegnare e liquidare la somma di Euro 2.000,00 e di adottare ogni atto utile all'esecuzione del Progetto «Patrimonio Comune».
4. Di disporre che il presente atto venga pubblicato nell'Albo pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e successive modificazioni.

Copia del presente atto sarà trasmessa, a cura dell'Ufficio Archivio, anche mediante procedura informatica, per quanto di competenza e/o per opportuna conoscenza, a: Sindaco/Gab.; Assessorato al Bilancio e Tributi - Gestione e Valorizzazione del Patrimonio; Segretariato Generale; Direttore del III Dipartimento Economico Finanziario e del 12° Settore: Programmazione Risorse finanziarie - Bilancio - Tributi; Direttore del 4° Settore: Appalti e Contratti; Direttore del I Dipartimento Amministrativo; Direttore del II Dipartimento Tecnico; Presidente del Collegio dei Revisori.

La presente Deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134/4 del T.u.o.e.l. n.267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.TO Mario OCCHIUTO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO Francesco GROSSI



CITTA' DI COSENZA

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio on-line per quindici giorni consecutivi dal 15/01/2014 come previsto dall'art. 124, comma 1, del T.u.o.e.l. n. 267/2000 e dall'art.32 della legge 18 giugno 2009, n.69, e successive modificazioni.

. IL DIRETTORE DEL SETTORE
2 - AFFARI GENERALI

F.TO MOLEZZI MARIA

Cosenza 15/01/2014

- ESECUTIVITA' IMMEDIATA -
(ex art. 134, comma 3, del T.u.o.e.l. n.267/2000)

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva.

IL SEGRETARIO GENERALE

Cosenza 15/01/2014

F.TO FRANCESCO GROSSI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

IL SEGRETARIO GENERALE

Cosenza _____

Progetto “Patrimonio Comune”

AZIONI DI SUPPORTO AI COMUNI

IN MATERIA DI PATRIMONIO IMMOBILIARE

DECLINAZIONE OPERATIVA DEL PROGETTO PER L'ANNO 2013

A CURA DI FPC

1 Premessa

Così come indicato nella “Nota illustrativa” ed al fine di attuare in concreto il Progetto “Patrimonio Comune” dell’ANCI, annualmente, la FPC – in qualità di struttura tecnica delegata - è chiamata a declinare l’**approccio** che intende perseguire ed a **dettagliare i servizi di base** (livello I e II del Progetto) che verranno assicurati ai Comuni che hanno aderito al Progetto dell’ANCI.

Il presente documento dunque, che scaturisce dalle richieste e fabbisogni espressi dagli Enti Locali e dalla costruttiva esperienza realizzata nel 2012 a supporto dell’ANCI nel Piano Nazionale delle Città (art. 12 del Decreto Legge 83/2012¹), è da intendersi quale **proposta operativa della Fondazione per l’anno 2013.**

¹ Si vedano le seguenti news: <http://www.anci.it/index.cfm?layout=dettaglio&IdDett=40427>,
<http://www.anci.it/index.cfm?layout=dettaglio&IdDett=40453>,
<http://www.anci.it/index.cfm?layout=dettaglio&IdSez=810124&IdDett=40188>

Progetto “Patrimonio Comune”

2 Servizi di base (I e II livello) proposti ai Comuni sostenitori per l'anno 2013

Sulla scia delle indicazioni e finalità strategiche indicate dall'ANCI, la FPC si propone di supportare le Amministrazioni locali nella difficile sfida della valorizzazione dei patrimoni pubblici, mettendo a sistema ed integrando le competenze e le opportunità fornite dai partner quali la Cassa Depositi e Prestiti, l'Agenzia del Demanio, gli Ordini professionali ed i molteplici attori del processo di valorizzazione immobiliare, non da ultimi, gli investitori istituzionali ed i privati. Con tutti questi soggetti, nel 2012, si sono sottoscritti importanti accordi e si sono gettate le basi per l'operatività dell'anno corrente e per lo sviluppo di una nuova cultura sul tema della **gestione attiva** del patrimonio degli enti locali.

E proprio in virtù di queste partnership ed in funzione delle specifiche richieste ed esigenze emerse nei primi mesi di attività, per l'anno 2013 la FPC erogherà, **ai Comuni che hanno aderito al Progetto Patrimonio Comune dell'ANCI, i seguenti servizi di base** riconducibili ai livelli I e II della nota illustrativa del Progetto:

- **Assistenza informativa di base** per l'acquisizione dei beni di cui al **Federalismo Demaniale** per quel che concerne l'art. 5 comma 5 del Decreto Legislativo 28 maggio 2010 n. 85 e l'art 56 bis del decreto legge 69/2013. Per il dettaglio si rimanda alla specifica sezione [del sito della FPC](#) dedicata alle informazioni sulle procedure di trasferimento;
- **Promozione di azioni di marketing** finalizzate all'incontro tra domanda e offerta. Nello specifico, si offriranno condizioni estremamente favorevoli **per la partecipazione alle manifestazioni EIRE - Expo Italia Real Estate** che rappresenta l'evento di riferimento in Italia per il settore immobiliare pubblico e privato. Inoltre, si provvederà all'esposizione dei beni e/o dei progetti di valorizzazione immobiliare su

Progetto “Patrimonio Comune”

primarie vetrine on line di riviste del settore (**il Quotidiano Immobiliare – Daily Real Estate**). Tale esposizione sarà garantita anche sul sito istituzionale della FPC (<http://www.fondazionepatrimoniocomune.anci.it>);

- **Erogazione di servizi informativi e newsletter** su opportunità e bandi del settore immobiliare e sulle iniziative virtuose del Partenariato Pubblico e Privato;
- **Assistenza informativa di base all’attività di censimento e regolarizzazione** degli immobili di proprietà, tramite l’utilizzo (in partnership con la CDP SpA) di un semplice e gratuito applicativo **chiamato “VOL – Valorizzazione On Line”**, comprensivo di formazione per il suo utilizzo;
- **Erogazione di servizi formativi** realizzati direttamente da FPC e in partnership con IFEL, con una società specialistica collegata alla Cassa di Previdenza dei Geometri denominata GROMA, con la Cassa Depositi e Prestiti e con altri partner istituzionali.

Accanto a questi servizi, nel 2013, la FPC affiancherà l’ANCI affinché tutti i Comuni che hanno partecipato al Piano Città, possano ricevere assistenza nella ricerca di fonti di finanziamento, sia pubbliche che private, utilizzabili per l’attuazione degli interventi e, a tal proposito, verrà dedicata **una specifica linea di azione** del progetto “Patrimonio Comune” **alla promozione e supporto delle proposte** anche in relazione allo specifico tema dell’efficientamento energetico.

3 Modalità di adesione al Progetto “Patrimonio Comune” dell’ANCI

In generale, per aderire al progetto “Patrimonio Comune” dell’ANCI e per usufruire annualmente dei servizi di base specificatamente proposti, **è sufficiente versare la quota annuale** prevista dal Progetto “Patrimonio Comune” dell’ANCI e darne comunicazione tramite email a patrimonio@anci.it e info@patrimoniocomune.it.

Progetto “Patrimonio Comune”

Per tutti i Comuni che hanno aderito al Progetto “Patrimonio Comune” nell’anno 2012 e che hanno creduto nello start-up del Progetto, il rinnovo dell’adesione è gratuito anche per il 2013: gli uffici dell’ANCI-FPC hanno già provveduto ad aggiornare l’elenco dei soggetti aderenti al Progetto e provvederanno a contattare le Amministrazione per avviare in concreto i servizi proposti nel presente documento.

Progetto “Patrimonio Comune”

AZIONI DI SUPPORTO AI COMUNI IN MATERIA DI PATRIMONIO IMMOBILIARE

NOTA DI ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO
A CURA DI ANCI

SOMMARIO

1	Gli Obiettivi	1
2	Il Progetto: i tre livelli di supporto	3
2.1	I LIVELLO: Il supporto per l’acquisizione dei beni di cui al decreto sul Federalismo Demaniale	5
2.2	II LIVELLO: Aggiornamento normativo e assistenza informativa di base sul tema della gestione attiva del patrimonio	6
2.3	III LIVELLO: Assistenza tecnica e affiancamento in relazione a censimento, analisi del portafoglio e attuazione delle scelte strategiche	7
3	Modalità di adesione al Progetto “Patrimonio Comune”	9

Progetto “Patrimonio Comune”

1 GLI OBIETTIVI

A partire dai primi anni 2000 nell’ordinamento giuridico italiano si è susseguita una congerie di norme aventi ad oggetto la regolamentazione del patrimonio immobiliare pubblico, di cui l’articolo 58 del Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112¹ e il Decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85² rappresentano soltanto due esempi recenti. La proliferazione normativa in materia (non ultime, le modifiche introdotte all’art. 33 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98) testimonia l’accresciuto rilievo attribuito dal legislatore al patrimonio immobiliare pubblico. Inoltre, dal punto di vista degli enti locali, si è contemporaneamente registrata una combinazione di fattori che ha reso improcrastinabile un cambio di approccio con il proprio patrimonio immobiliare.

Il contesto di riferimento degli ultimi due decenni è stato infatti caratterizzato dal progressivo conferimento, sulla strada del federalismo, di una maggior autonomia finanziaria e tributaria che ha implicato la progressiva riduzione del peso percentuale dei trasferimenti statali sulle entrate di parte corrente, non compensata completamente dal gettito di tributi locali; dal susseguirsi di leggi finanziarie che hanno introdotto limiti (anche dal punto di vista dell’indebitamento) e tagli che hanno inciso sulle risorse degli enti e sulla possibilità di utilizzo delle stesse; dalla sempre crescente incidenza dei vincoli

¹ In generale l’articolo 58 contiene una serie di disposizioni che rilevano a vario titolo in materia di patrimonio immobiliare degli enti locali. Tale articolo prevede infatti un regime di favore per le attività di ricognizione finalizzate alla valorizzazione e alla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti locali, regolando, in particolare:

- l’attività di ricognizione del patrimonio;
- i nuovi strumenti di valorizzazione che di per sé non prevedono l’alienazione dei beni quale unica scelta percorribile;
- l’estensione della disciplina di favore prevista per lo Stato in materia di fondi immobiliari ad apporto;
- l’estensione della disciplina di favore prevista per lo Stato in relazione all’alienazione dei beni.

² Il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 recante Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell’articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42 (pubblicato nella G. U. 134 dell’11 giugno 2010), in attuazione del federalismo, stabilisce le modalità ed i termini mediante i quali saranno attribuiti beni dello Stato e delle sue amministrazioni a Regioni ed Enti Locali.

Progetto “Patrimonio Comune”

imposti agli enti locali dal patto di stabilità interno; e dal tendenziale ampliamento delle funzioni attribuite ai Comuni. La fase di acuta crisi attraversata dalla finanza a livello internazionale negli ultimi anni ha inoltre contribuito ad acuire le difficoltà degli enti.

La fotografia che precede ha da tempo reso manifesta la necessità di invertire la rotta passando dalla connotazione sociale e pubblicistica del patrimonio immobiliare pubblico a quella economico-produttiva. E' ormai da tutti percepita l'importanza di riuscire a far sì che il patrimonio immobiliare pubblico divenga una potenziale fonte di reperimento di risorse da dedicare al risanamento della finanza pubblica e allo sviluppo del territorio. ANCI si è posta a servizio di quest'obiettivo da alcuni anni, mettendo tra l'altro a disposizione dei Comuni un servizio dedicato, attivo dal 2009, e denominato “Obiettivo Patrimonio Immobiliare”. Dal 2012, **il supporto che ANCI intende fornire su questi temi si è ulteriormente arricchito** ed infatti, nell'aprile dello stesso anno, **ha costituito la Fondazione Patrimonio Comune (FPC)** che ha lo scopo di sviluppare e diffondere la cultura della valorizzazione e della gestione attiva del patrimonio di proprietà dei Comuni italiani, supportando e collaborando con tutti i soggetti, sia pubblici che privati, interessati a compiere operazioni straordinarie sugli asset degli enti locali. La FPC rappresenta, oggi, anche in virtù delle competenze di cui si è dotata e delle intese sottoscritte con altri soggetti pubblici, investitori istituzionali e ordini professionali, la struttura tecnica che ANCI pone a disposizione dei propri associati sui temi finora descritti ed è **delegata all'attuazione del Progetto “Patrimonio Comune”**.

La sfida della massimizzazione, in un quadro di sostenibilità, dei benefici pubblici e delle risorse finanziarie rinvenienti dai propri patrimoni immobiliari è una partita importante che i Comuni possono e debbono vincere e, in un contesto difficile e non certo privo di rischi, anche l'ANCI mira ad incrementare ed ampliare il proprio contributo e supporto ai propri associati.

Progetto “Patrimonio Comune”

2 IL PROGETTO: I TRE LIVELLI DI SUPPORTO

Il Progetto “Patrimonio Comune” e la struttura tecnica FPC incaricata ad attuarlo rappresentano l’evoluzione sia del Progetto “Obiettivo Patrimonio Immobiliare” attivo attraverso IFEL sin dal dicembre 2009, sia dell’attività di supporto ai Comuni in materia di Federalismo Demaniale fornita dall’ANCI a partire dal giugno del 2010. Nella sostanza, con il Progetto “Patrimonio Comune” si portano a sintesi le attività e le competenze dell’ANCI finalizzate al supporto dei Comuni in materia di patrimonio immobiliare; il Progetto è articolato in tre livelli di accompagnamento:

I Livello: assistenza informativa di base per l’acquisizione dei beni di cui al decreto sul **Federalismo Demaniale** (i.e. Decreto Legislativo. 28 maggio 2010 n. 85 e successivi sviluppi);

II Livello: aggiornamento normativo sulle opportunità esistenti relative alla Valorizzazione immobiliare, nonché **assistenza informativa di base e formazione sul tema della gestione attiva** del patrimonio;

III Livello: assistenza tecnica e affiancamento finalizzato alla costituzione di un gruppo di lavoro in partnership con l’Ente locale che avrà il compito di attuare, nel concreto, **progetti di valorizzazione** in relazione a uno, o più, dei tre step di lavoro previsti dal Progetto “Obiettivo Patrimonio Immobiliare”:

- a) Censimento mirato alla conoscenza del proprio patrimonio e culminante con l’acquisizione da parte dell’ente di un *data base* informatico contenente tutti i dati relativi a ciascun cespite posseduto;
- b) Analisi del portafoglio immobiliare in cui i dati relativi al patrimonio immobiliare sono analizzati ed interpretati con l’obiettivo di predisporre un rapporto contenente delle proposte di intervento per gruppi (c.d. *cluster*) di beni, normalmente nella forma di studio di fattibilità;

Progetto “Patrimonio Comune”

- c) Attuazione delle scelte strategiche sul patrimonio finalizzata alla concreta attivazione di progetti decisi dall’Amministrazione ad esito della/e fase/i precedente/i.

Le attività previste dai **Livelli I e II** (cosiddetti **servizi di base**) saranno garantite a tutti i Comuni che aderiscono al Progetto dell’ANCI previo versamento di una quota annuale - a parziale copertura delle spese - così come indicato nella bozza di delibera di adesione al Progetto Patrimonio Comune (reperibile sul sito internet www.fondazionepatrimoniocomune.anci.it sezione “Come aderire”).

Le attività di cui al Livello III (cosiddetto supporto avanzato), finalizzate alla concreta attuazione di progetti di valorizzazione di particolare valenza, potranno essere specificamente richieste dai Comuni e saranno oggetto di apposito **Accordo Quadro** da concordare e sottoscrivere con la Fondazione Patrimonio Comune. Gli Accordi sono finalizzati al raggiungimento di obiettivi comuni e alla valorizzazione massima delle risorse e competenze locali; all’interno saranno previsti forme di cooperazione e di condivisione dei compiti (**istituzione di un gruppo di lavoro unico**) e criteri per rimborsare eventualmente le spese vive sostenute e per definire, nel caso di buon esito dei progetti, quote da riconoscere alla Fondazione a valere sul plus-valore realizzato e, in ogni caso, a carico dei privati aggiudicatari che saranno finalizzati ad incrementare la qualità e il numero dei servizi di base garantiti ai Comuni aderenti al Progetto dell’ANCI , in coerenza con i fini istituzionali perseguiti.

Di seguito si illustrano **le macro-attività** potenzialmente rientranti nei **tre livelli di supporto** previsti dal progetto “Patrimonio Comune” dell’ANCI che costituiscono il percorso strategico entro il quale sviluppare l’attività esecutiva della FPC. Scendendo di

Progetto “Patrimonio Comune”

scala infatti, **ogni anno**, in funzione delle specifiche richieste degli Enti e delle opportunità che via via si potranno concretizzare sul mercato pubblico e/o privato, **la FPC declinerà, in un apposito documento operativo**, i servizi di base proposti e le attività assicurate ai Comuni aderenti al Progetto (per il dettaglio si veda il documento presente sul sito della Fondazione denominato “declinazione operativa del Progetto Patrimonio Comune”).

2.1 I LIVELLO: Il supporto per l’acquisizione dei beni di cui al decreto sul Federalismo Demaniale

L’assistenza per l’acquisizione dei beni di cui al Decreto Legislativo 28 maggio 2010 n. 85 può comprendere a titolo esemplificativo:

- a) analisi dei cespiti contenuti nell’elenco di cui al DPCM individuativo previsto dall’articolo 3, comma 3 del D.Lgs. 85/2010;
- b) ricerca di ulteriori informazioni in relazione ai cespiti contenuti nell’elenco di cui al DPCM individuativo previsto dall’articolo 3, comma 3 del D.Lgs. 85/2010;
- c) supporto per la predisposizione (e per l’invio entro i termini di legge) della richiesta di attribuzione dei beni;
- d) supporto per la predisposizione della relazione da allegare ai sensi di legge alla richiesta di attribuzione dei beni;
- e) supporto ai Comuni per l’acquisizione dei beni culturali oggetto di accordi di valorizzazione regolati dall’art. 5, commi 5 *et seq.* del D.Lgs. 85/2010 (e dai relativi provvedimenti attuativi);
- f) risposta a quesiti specifici in materia di Federalismo Demaniale, attraverso il servizio ANCI Risponde, e *Help Desk* dedicato;

Progetto “Patrimonio Comune”

- g) attività informativa e formativa sul territorio circa le specificità della procedura relativa all’acquisizione dei beni di cui all’art. 5, comma 5 del D. Lgs. 85/2010.

2.2 II LIVELLO: Aggiornamento normativo e assistenza informativa di base sul tema della gestione attiva del patrimonio

Periodicamente verranno organizzati, tramite il supporto delle strutture regionali dell’ANCI o tramite piattaforma *on line* ed invitando a partecipare anche altri soggetti pubblici ed investitori istituzionali, incontri finalizzati sia alla diffusione delle novità normative e delle opportunità esistenti sul tema della Valorizzazione, sia alla raccolta e diffusione di buone pratiche e idee progettuali dei Comuni.

In relazione al tema della gestione attiva del Patrimonio, l’assistenza informativa di base può includere, a titolo esemplificativo, le seguenti attività:

- a) indicazioni metodologiche e di processo;
- b) fornitura di manualistica, documentazione e software;
- c) supporto per l’individuazione dei soggetti (sia pubblici che privati) da coinvolgere nel progetto/azione;
- d) descrizione degli strumenti e procedure amministrative e dei veicoli progettuali utilizzabili per l’avvio di processi di valorizzazione;
- e) indicazioni circa le fonti di finanziamento attivabili;
- f) formazione nei confronti delle Amministrazioni locali;
- g) promozione di azioni di marketing finalizzate all’incontro tra domanda e offerta.

Progetto “Patrimonio Comune”

2.3 III LIVELLO: Assistenza tecnica e affiancamento in relazione a censimento, analisi del portafoglio e attuazione delle scelte strategiche

Come anticipato, il percorso ideale di un processo di valorizzazione immobiliare è composto da step successivi: il censimento/conoscenza del patrimonio, l’analisi del portafoglio immobiliare e l’attuazione delle scelte strategiche e dei progetti stabiliti dall’Ente Locale. È evidente che il percorso appena tracciato non rappresenta un modello rigido di necessaria applicazione da parte di tutti gli Enti; esso, infatti, è stato ipotizzato per quegli enti che affrontino *ex novo* la questione del loro patrimonio e che abbiano quindi necessità di partire dalla ricognizione dei beni, per poi valutarne le possibilità di utilizzo più performanti, ai fini di una gestione innovativa in termini finanziari ed anche sociali. Alcuni enti potranno trovarsi nella situazione di voler avviare, magari soltanto per un segmento specifico del proprio portafoglio immobiliare, direttamente il secondo e/o il terzo step.

La concreta attuazione di uno step o dell’intero percorso di valorizzazione prima tratteggiato sarà realizzata tramite una stretta collaborazione (da sancire tramite la sottoscrizione di un **Accordo Quadro** e la previsione di un **gruppo di lavoro unico**) tra Ente Territoriale e Fondazione Patrimonio Comune. A titolo esemplificativo, le attività da sviluppare in stretta partnership e finalizzate al raggiungimento di obiettivi comuni (in primis, la realizzazione di modelli di valorizzazione e metodologie di azione sostenibili e replicabili in altri contesti), consistono:

- in materia di **censimento**, in:
 - a) analisi dei dati in possesso del Comune sul proprio patrimonio;
 - b) verifiche circa la qualità delle informazioni esistenti;
 - c) indicazioni metodologiche per il completamento/affinamento dei dati informativi;

Progetto “Patrimonio Comune”

- d) *due diligence* tecniche ed amministrative, studi di pre-fattibilità e fattibilità tecnico-urbanistica, economico-finanziaria, giuridico-amministrativa e procedurale, per la definizione anche dell’*Highest and Best Use* degli immobili;
 - e) supporto e indicazioni metodologiche per perizie, valutazioni e stime;
 - f) individuazione della struttura logica della banca dati informatizzata per la conservazione e gestione dei dati derivanti dal censimento e della strumentazione software per la gestione delle principali attività tecnico-amministrative connesse alla gestione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari.
- per l’**analisi di portafoglio**, in:
- a) analisi del portafoglio immobiliare e relativa segmentazione;
 - b) analisi dei possibili percorsi di valorizzazione attuabili;
 - c) ideazione, promozione e strutturazione di iniziative ed interventi di recupero, valorizzazione, riqualificazione ambientale ed efficientamento energetico, gestione e sviluppo integrato di beni immobili, ivi inclusa la definizione dei contenuti e delle modalità economiche ed operative degli interventi;
 - d) affiancamento per la valutazione di studi di fattibilità o progetti di valorizzazione già elaborati e/o proposti anche dai privati.
- per l’**attuazione delle scelte strategiche**, in:
- a) indicazioni metodologiche e di processo in funzione dello strumento e veicolo progettuale da attivare;

Progetto “Patrimonio Comune”

- b) descrizione dell’iter procedurale ed individuazione delle attività amministrative necessarie ai fini dell’attuazione dello strumento normativo e/o del veicolo progettuale prescelto, nonché individuazione dei soggetti pubblici e/o privati da coinvolgere;
- c) supporto e assistenza per l’attuazione e finalizzazione di programmi di valorizzazione e dismissione immobiliare, di progetti di sviluppo territoriale, nonché di iniziative di partenariato pubblico-privato;
- c) montaggio di operazioni immobiliari da immettere sul mercato (alienazione, fondi immobiliari, concessione, ecc.)
- d) ideazione e realizzazione di azioni mirate di *marketing* e comunicazione finalizzate a facilitare l’utilizzo economico dei beni, incluso *l’asset placement* sul mercato nazionale e internazionale;
- e) formazione specifica ai soggetti coinvolti nel processo di valorizzazione posto in essere;
- f) coordinamento dei soggetti pubblici e privati coinvolti;
- g) monitoraggio del processo ed eventuale indicazione di azioni correttive.

3 MODALITÀ DI ADESIONE AL PROGETTO “PATRIMONIO COMUNE”

Per aderire al Progetto “Patrimonio Comune” dell’ANCI è stata predisposta una apposita bozza di delibera dell’organo di governo scaricabile dal sito www.fondazionepatrimoniocomune.anci.it nella sezione “Come aderire” che prevede tutte le specifiche necessarie. Inoltre, con il versamento della quota annuale, il Comune

Progetto “Patrimonio Comune”

può usufruire dei servizi di base specificatamente previsti dalla Fondazione nel documento *“Declinazione operativa annuale del Progetto Patrimonio Comune”*.

Ad esito della ricezione della delibera di adesione (da inviare alle caselle email patrimonio@anci.it e info@patrimoniocomune.it), gli uffici dell'ANCI-FPC provvederanno all'inserimento dell'Ente nell'elenco dei soggetti aderenti al Progetto “Patrimonio Comune” e provvederanno a contattare l'Amministrazione per avviare i successivi step.